

Laddertoets Nieuwe Marktstraat 50A Nijmegen

<Status>



titel rapport
**Laddertoets Nieuwe
Marktstraat 50A Nijme-
gen**

datum
25 maart 2022

projectnummer
P05342

opdrachtgever
Gemeente Nijmegen

BRO
Projectleider
CSe
Projectteam
BZe, KtB

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*
John Locke

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3		
1.1 Aanleiding	3		
1.2 Opzet onderzoek	3		
2 Planinitiatief	5		
2.1 Planconcept	5		
2.2 Programma	5		
3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	6		
3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling	6		
3.2 Passend binnen beleidskaders	6		
3.2.1 Poppodium	6		
3.2.2 Kantoor	6		
3.3 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied	7		
3.3.1 Poppodium	7		
3.3.2 Kantoor	7		
3.4 Geen onaanvaardbare effecten	8		
3.4.1 Poppodium	8		
3.4.2 Kantoor	8		
3.5 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied	9		
Bijlage 1: Beleidskaders	11		
1.1 Landelijk	11		
1.2 Provincie	11		
1.3 Regio	11		
1.4 Gemeente	12		
Bijlage 2: Onderbouwing Poppodium	15		
2.1 Verzorgingsgebied	15		
2.2 Beleidskaders	16		
2.3 Trends en ontwikkelingen	16		
2.3.1 Leisure: veelzijdige sector met toekomstperspectief	16		
2.3.2 Algemene trends in leisure	16		
2.3.3 Cultuur: groot maatschappelijk belang	17		
2.4 Behoefte	18		
2.4.1 Analyse aanbod	18		
2.4.2 Financiering podia	19		
2.4.3 Poppodium Merleyn	19		
2.4.4 Sluiting poppodia in verzorgingsgebied	19		
2.4.5 Plancapaciteit poppodia in regio	19		
2.5 Distributieve analyse	20		
2.5.1 Uitgangspunten	20		
2.6 Indicatie functioneren poppodia	21		
2.6.1 Huidig functioneren	21		
2.6.2 Distributieve uitbreidingsruimte 2030	21		
Bijlage 3: Onderbouwing Kantoor	24		
3.1 Verzorgingsgebied	24		
3.2 Beleidskaders	25		
3.3 Trends en ontwikkelingen	25		
3.4 Marktverkenning	26		
3.4.1 Ontwikkeling kantoorvoorraad Nijmegen	27		
3.4.2 Ontwikkeling kantooraanbod Nijmegen	27		
3.4.3 Opname en dynamiek	28		
3.4.4 Leegstand	30		
3.4.5 Funda-analyse	30		
3.4.6 Landelijke monitor leegstand	31		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Nieuwe Marktstraat 50A – 52 is Doornroosje – Merleyn voornemens te voorzien in een nieuw poppodium van Merleyn. Het betreft een verplaatsing van het poppodium dat nu is gevestigd aan de Hertogstraat. Reden voor de verplaatsing is het op dit moment niet voldoen aan de wettelijke geluidsnormen op de huidige locatie. Aanpassen is kostbaar en technisch lastig.

Op de nieuwe locatie staat nu een voormalig waterpompegebouw. Het bevindt zich op een paar honderd meter van NS Station Nijmegen en in de nabijheid van poppodium Doornroosje, ingeklemd door een woongebouw aan de Stieltjesstraat, het politiebureau, bedrijfsverzamelgebouw De Nieuwe Ambacht, de snelfietsroute 'Snelbinder' en het spoor.

Naast de beoogde ontwikkeling van het poppodium, moet de locatie ook (planologisch) ruimte bieden voor kantoren. Het ontwerp van het gebouw voorziet in mogelijkheden om in de toekomst te wisselen van functie. Het gaat hierbij om (toekomstig) hergebruik van binnenspouwbladen die als vloerdeel ingezet kunnen worden.

Het nieuwe poppodium Merleyn moet ruimte kunnen bieden aan maximaal 220 concertbezoekers en zo'n 275 dancebezoekers. In deze Laddertoets is het volgende programma onderbouwd:

- Poppodium, inclusief ondergeschikte horecavoorziening maximaal 2.232 m² bvo;
- Kantoor – maximaal 1.388 m² bvo.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling van een poppodium en kantoorruimte niet toegestaan.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' gewijzigd naar 'Gemengd'. Door de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.2 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging maximaal 2.232 m² bvo t.b.v. het poppodium en (planologische) toevoegen van maximaal 1.388 m² bvo t.b.v. kantoorruimte te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?



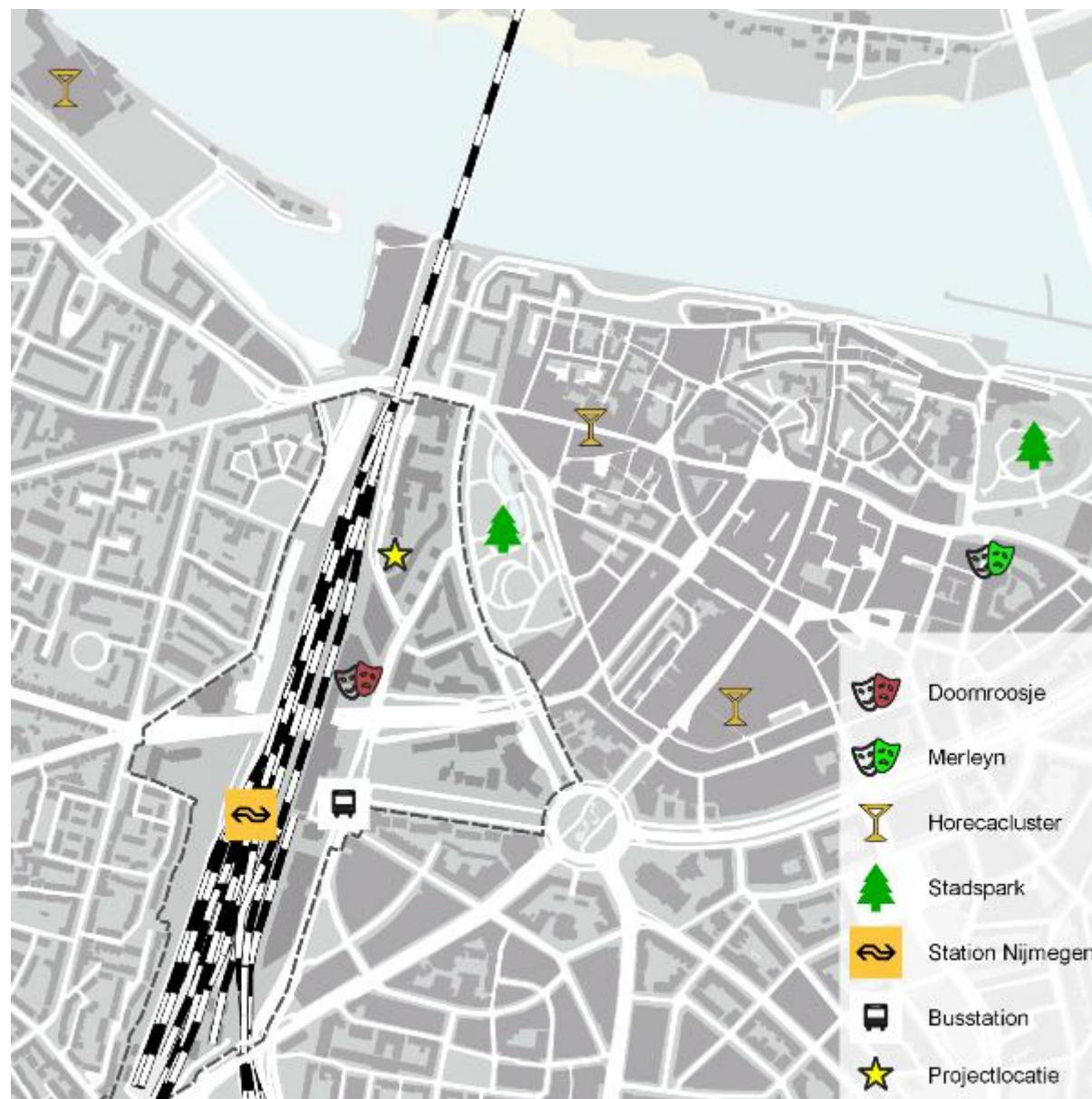
Figuur 1 Plangebied en enkelbestemming

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Nationale omgevingsvisie (2020);
- Omgevingsvisie 'Gaaf' Gelderland (2018);
- Omgevingsverordening Gelderland (2022);
- Toeristisch Toekomstperspectief 2020-2025 regio Arnhem Nijmegen (2020);
- Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen (2020);
- Gemeente Nijmegen, Omgevingsvisie 2020-2040 (2020);
- Rapportage publieksonderzoeken Podia Gemeente Nijmegen (2019);
- Vnpf; poppodia en -festivals in cijfers (2015 t/m 2020);
- Dynamis. Sprekende cijfers kantoormarkt 2021;
- Funda in Business. Peildatum: 3 maart 2022.

In hoofdstuk 3 wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd en de onderbouwingen komen aan de orde in de bijlage.



Figuur 2 Voorzieningen nabij de projectlocatie

2 Planinitiatief

2.1 Planconcept

Op de locatie van het voormalige waterpompstation aan de Nieuwe Marktstraat is het voornemen om een poppodium te realiseren dat wordt ontwikkeld volgens de principes van de circulaire economie. Op de bestaande fundering van het waterpompstation wordt een karakteristieke structuur geplaatst, waarbij op termijn, bij een eventuele stop van het poppodium, andere functies (waaronder kantoorruimtes) terecht kunnen.

Doornroosje is al langere tijd op zoek naar een nieuwe locatie voor Merleyn. Dit poppodium is momenteel gehuisvest aan de Hertogstraat in het centrum van Nijmegen. Vanwege geluidsoverlast is het lastig om een poppodium te exploiteren op de huidige locatie. Met de beoogde verplaatsing naar de Nieuwe Marktstraat zijn er betere mogelijkheden om het poppodium te exploiteren en om ruimte te bieden voor beginnende artiesten, plaatselijke artiesten en specifieke genres. Met de verplaatsing naar de Nieuwe Marktstraat ontstaat er een cluster aan poppodia in het stationsgebied. De nieuwe Merleyn komt op zeer nabije afstand van het grootschaligere Doornroosje te liggen.

2.2 Programma

Het nieuwe poppodium Merleyn moet ruimte kunnen bieden aan maximaal 220 concertbezoekers en zo'n 275 dancebezoekers. Het volgende programma wordt beoogd:

- Poppodium, inclusief ondergeschikte horecavoorziening met een omvang van maximaal 2.232 m² bvo;
- Kantoor met een omvang van maximaal 1.388 m² bvo, in het geval de functie van het poppodium in de toekomst wordt gewijzigd.



Figuur 3 Gebouw in context (Bo Kristiaan Janssen, 2019)

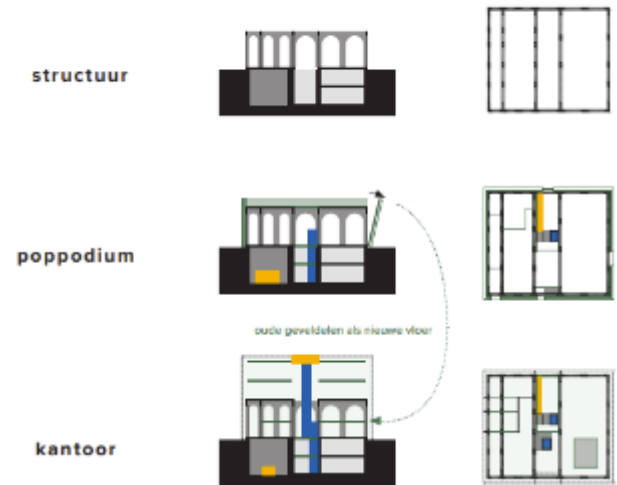


Figuur 4 Sfeerimpressie zaal (Bo Kristiaan Janssen, 2019)



Figuur 5 Impressie (Bo Kristiaan Janssen, 2019)

bouwen voor nu met oog op de toekomst



Figuur 6 Flexibiliteit in opzet pand (Bo Kristiaan Janssen, 2019)



Figuur 7 Huidige situatie

3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

3.1 Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van een poppodium en het planologisch toevoegen van kantoorruimte betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan¹ de volgende bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Op basis van dit bestemmingsplan is een poppodium en planologische toevoeging van kantoorruimte op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 2.232 m² bvo t.b.v. een poppodium en maximaal 1.388 m² bvo planologisch toe te voegen kantoorruimte, kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een nutsvoorziening naar een poppodium en in de toekomst mogelijk een kantoorlocatie.
3. Bij een uitbreiding van planologische mogelijkheden bij de functies poppodia en kantoren is er vanaf 500 m² bvo sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 2.232 m² bvo poppodium en maximaal 1.388 m² bvo kantoorruimte, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

3.2 Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

3.2.1 Poppodium

Toerisme en recreatie zijn van toenemend economisch belang voor Nederland, maar zorgt ook voor meer drukte op verschillende locaties. Nieuwe toeristische attracties dienen zich daarom bij voorkeur buiten huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of andere bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet te vestigen. De provincie wil nieuw talent op het gebied van kunst en sport een podium kunnen bieden. Aansprekende evenementen in de provincie dragen bovendien bij aan een goede kwaliteit van de leefomgeving.

Binnen de regio zijn profileren, vitale binnensteden, city marketing en vrijetijdseconomie een van de belangrijkste onderwerpen met betrekking tot het vergroten van de leefbaarheid, creëren van werkgelegenheid en het bevorderen van duurzaam toerisme. Door het grote aantal bezoekers van de Nijmeegse binnenstad worden sectoren als horeca, cultuur en evenementen steeds belangrijker voor de gemeente. Vanuit de Omgevingsvisie 2020-2040 wordt ingezet op een groei in aantal banen in deze sectoren. Daarnaast dient stedelijke verdichting plaats te vinden rondom OV-knooppunten.

3.2.2 Kantoor

De provincie Gelderland zet in op geconcentreerde economische activiteit ten opzichte van versnippering. Daarnaast past de herontwikkeling van locaties beter in 'Gaaf Gelderland' dan het toevoegen van nieuw stedelijk gebied. Het initiatief zal worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en

sluit daarmee aan op de ambities van de provincie Gelderland om economische activiteit te concentreren en versnippering tegen te gaan.

De ontwikkeling zal plaatsvinden binnen de stationsomgeving van NS Station Nijmegen. Volgens het Regionaal Programma Werklocaties zijn centrale stationslocaties de meest geschikte locaties om hier de kantoorvoorraad uit te breiden. Mede door de uitstekende bereikbaarheid en de grote verscheidenheid aan voorzieningen en faciliteiten in de nabijheid. Deze factoren worden door de hedendaagse kantoorgebruiker als zeer belangrijk ervaren. Ook de gemeente Nijmegen stimuleert ontwikkeling in het stationsgebied van Nijmegen. Op deze locatie zet de gemeente Nijmegen vooral in op meer aanbod voor kleine kantoorgebruikers en ruimte voor ZZP-ers. Ook aan deze ambities voldoet het initiatief met een ontwikkeling binnen het stationsgebied van Nijmegen. Daarnaast kan het kantoorpand ook flexibel worden ingedeeld, zodat meerdere bedrijven er zich kunnen vestigen.

¹ Nijmegen Centrum – Stationsomgeving - bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2012-12-12)

3.3 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

3.3.1 Poppodium

Het initiatief van Doornroosje om maximaal 2.232 m² bvo poppodium, inclusief ondergeschikte horecavoorziening toe te voegen voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 2 van deze notitie.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte aan het initiatief in beeld te kunnen brengen.

Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair gemeente Nijmegen en secundair de gemeenten Berg & Dal, Beuningen Dru-ten, Heumen, Lingewaard, Overbetuwe, Wijchen, Duiven, Rekum, Westervoort en Arnhem aangehouden (zie figuur 8). Uit het rapport Publieksonderzoeken podia 2019 (Gemeente Nijmegen, 2020) blijkt dat 60% van de bezoekers uit de gemeente zelf komt en 15% uit omliggende buurgemeenten. De drie meeste genoemde concurrerende instellingen voor Merleyn bevinden zich allemaal in Arnhem.

Behoefte

- In het verzorgingsgebied is per 100.000 inwoners 0,9 poppodium aanwezig. Dit is relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde (1,1). Ook de capaciteit per 100.000 inwoners met 494 stapplaatsen relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde.
- In het verzorgingsgebied zijn 6 kleine zalen aanwezig (tot 350 stapplaatsen), wat neerkomt op 0,9 kleine zalen per 100.000 inwoners. Dit is relatief beperkt ten opzichte

van het landelijk gemiddelde (1,2 kleine zalen per 100.000 inwoners).

- Op de huidige locatie wordt relatief veel geluidsoverlast veroorzaakt doordat er niet kan worden voldaan aan de wettelijke geluidsnormen. Aanpassen is kostbaar en technisch lastig waardoor een verplaatsing gewenst is.
- In het verzorgingsgebied zijn geen relevante planinitiatieven bekend.

3.3.2 Kantoor

Het initiatief om planologisch maximaal 1.388 m² bvo kantoorruimte toe te staan, voorziet in een (kwalitatieve) behoefte. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in bijlage 3 van deze notitie.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte aan het initiatief in beeld te kunnen brengen.

Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair de gemeente Nijmegen en secundair de regio Arnhem-Nijmegen conform het Regionaal Programma Werklocaties (hierna: RPW) aangehouden. Dit is ook de regio waarbinnen afspraken gemaakt worden over de programmering van kantoren.

Primair is het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend op de gemeente Nijmegen, omdat uit verhuisbewegingen van kantoorgebruikers in de periode 2016-2022 blijkt dat bijna 85% van alle verhuizingen tussen en naar 'Wijk 01 Nijmegen-Centrum' afkomstig zijn uit de gemeente Nijmegen.

Behoefte

- De totale ruimtevraag naar kantoorruimte t/m 2030 in de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt 60.800 m² - 95.200 m². Het totale aanbod bedraagt ca. 96.000 m². In kwantitatieve zin is er meer aanbod dan vraag in de regio Arnhem-Nijmegen en daardoor geen sprake van een behoefte aan (planologisch) nieuwe kantoorruimte.
- In kwalitatieve zin is er echter sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. In de volgende bullets is beschreven waarom er, ondanks een kwantitatief overschot aan kantoorruimte in de regio Arnhem-Nijmegen, er sprake is van een behoefte aan het beoogde initiatief.
- Meer dan de helft van het kantooraanbod is incourant. Dit is verouderd aanbod dat niet meer aansluit op de wensen en eisen van de hedendaagse kantoorgebruiker. In veel gevallen staat het al geruime tijd leeg.
- De kantoorvoorraad in de gemeente Nijmegen is jaren op rij afgenomen door o.a. sloop en transformatie naar andere functies. Doordat het opnamevolume toenam, was er in toenemende mate sprake van schaarste op de Nijmeegse kantorenmarkt. Sinds 2019 is het opnamevolume gedaald. Dit kwam enerzijds door een steeds beperkter kantooraanbod. Hierdoor werd de keuzeruimte voor zoekers naar geschikte kantoorruimte steeds kleiner. Daarnaast heeft de corona-crisis geleid tot een toename in kantooraanbod. Voornamelijk het aanbod kleinere kantoorruimtes (< 500 m²) is toegenomen. De verwachting is dat dit aanbod postcorona weer ingevuld gaat worden en dat de krapte op de lokale kantorenmarkt weer gaat opspelen.

- Het huidige kantooraanbod in de gemeente Nijmegen concentreert zich vooral op de kantorenparken. In het RPW is aangegeven dat er relatief weinig vraag is naar kantoorruimtes op dit soort locaties. Op locaties waar relatief veel vraag is naar kantoorruimte, is er nauwelijks aanbod. De stationsomgeving van Station Nijmegen is zo'n locatie waar juist wel sprake is van behoefte naar kantoorruimte. In het RPW wordt kantoorontwikkelingen op potentiële (her)ontwikkelingslocaties rondom centrale stations daarom ook gestimuleerd. Het initiatief voorziet in een (planologische) toevoegen van kantoorruimtes op de locatie waar duidelijk sprake is van een behoefte naar kantoorruimte.
- Naast een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer kenmerken stationsomgevingen, waaronder de stationsomgeving van Station Nijmegen, zich ook door de veelheid en diversiteit van voorzieningen en faciliteiten, waarbij ontmoeting een belangrijke rol speelt. Deze factoren komen allemaal samen rondom centrale stationslocaties. Deze locaties liggen in of nabij het centrum van steden. Dit maakt stationslocaties de nieuwe toplocaties. Het beoogde initiatief voorziet in planologische ruimte voor kantoren op een locatie in een stationsomgeving, nabij het centrum van Nijmegen, waar een veelheid aan voorzieningen en faciliteiten zijn.
- Doordat er flexibel kan worden omgegaan met de indeling van het gebouw, kan er bij een verandering van functie naar kantoorruimte flexibel in worden gespeeld op de ruimtevraag waar op dat moment behoefte aan is. Hierdoor kan er o.a. worden ingespeeld op de vraag, door de kantoorruimte in te delen naar bijvoorbeeld kleinschalige kantoorruimtes (< 250 m²). Ruim driekwart van alle kantooropnames 2020 had een kleine omvang (< 250 m²). Het kan echter ook als geheel worden aangeboden, aangezien er nauwelijks kantooraanbod met een omvang van meer dan 1.000 m² is in het centrum

van Nijmegen en de stationsomgeving van Station Nijmegen.

- Na de uitbraak van corona in 2020 werd het thuiswerken het nieuwe normaal voor de meeste kantoorgebruikers. Nu de corona-crisis op zijn einde lijkt te komen, neemt het aandeel kantoorgebruikers dat naar kantoor gaat, weer toe. Voor een relatief groot deel van de kantoorgebruikers is 'het nieuwe werken' een hybride vorm van enkele dagen per week thuiswerken en enkele dagen per week werken op kantoor. De verwachting is dat deze trend weer gaat leiden tot een toenemende krapte op de Nijmeegse kantorenmarkt.

3.4 Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet te verwachten dat er onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat optreden als gevolg van de verplaatsing van Merleyn in Nijmegen en het (planologisch) toevoegen van kantoorvoorraad. Hieronder is per functie aangegeven wat naar verwachting de effecten zullen zijn.

3.4.1 Poppodium

- Nieuwe podia worden veelal alleen gerealiseerd in aansluiting op een duidelijke behoefte. Gezien de ontwikkeling een verplaatsing betreft, zal het kwantitatieve effect op het aanbod in het verzorgingsgebied zeer beperkt zijn. Door de verwachte bevolkingsgroei zal de omzet per staplaats alleen maar verder toenemen.
- Nijmegen heeft een relatief jonge, hoogopgeleide bevolking met relatief veel behoefte aan cultuur. Uit onderzoek in opdracht van de Provincie Gelderland en de gemeente Nijmegen blijkt dat het culturele landschap is versnipperd en versterkt zou mogen worden. Kleine poppodia zoals Merleyn zijn een belangrijk onderdeel van de

'keten' van poppodia. Via dit soort podia stromen beginnende bands door naar grotere zalen als Doornroosje en zeer grote zalen zoals de Ziggo Dome.

- Op de nieuwe locatie zal significant minder geluidsoverlast veroorzaakt worden door gepast inpassing in de omgeving met nadruk op de beperking van geluidsoverlast. Daarnaast draagt de realisatie van het poppodium op de locatie van het voormalig pomphuisje bij aan het versterken van het woon-/leefklimaat in het stationsgebied.

3.4.2 Kantoor

Vanuit de Ladder en duurzaam ruimtegebruik moet onderzocht worden of de bestaande leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd dat de planologische toevoeging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Er is een Funda-analyse uitgevoerd naar de leegstand van kantoorruimte in het primaire ruimtelijke verzorgingsgebied. Uit de analyse blijkt het volgende:

- De meeste leegstand bestaat uit kantoorpanden met een kleine omvang (< 250 m²). De meeste opnames vinden echter ook plaats bij kantoorpanden met een kleine omvang.
- Er is behoorlijk veel dynamiek op de Nijmeegse kantorenmarkt. Het aanbod is net zo hoog als het aantal opgenomen kantoorruimtes.

In het centrum van Nijmegen concentreert de leegstand zich hoofdzakelijk aan de Oranjesingel. Deze singel bevat voornamelijk oude herenhuizen met inpandige kantoorruimte. Een deel van deze kantoorruimte zal worden getransformeerd naar appartementen. Daarnaast zijn deze panden niet flexibel en moeilijk aan te passen naar de huidige eisen en wensen (veelal monumentale panden), waardoor er minder vraag is naar dit type pand. Zo is verduurzaming van kantoorpanden verplicht en moeten vanaf 2023 alle kantoorpanden ten minste voldoen aan energielabel C. Voor

de kantoren in oude herenhuizen vergt dit hoge investeringen.

In de stationsomgeving van Station Nijmegen is er nauwelijks leegstand. Gelet op de ruimtevraag naar kantoorruimte op dit soort locaties, zijn er dus onvoldoende mogelijkheden binnen het bestaande vastgoed om te voorzien in voldoende kantoorruimte waar in kwalitatieve zin behoefte aan is in de gemeente Nijmegen.

Gelet op de kwalitatieve behoefte, alsmede de beperkte leegstand in de stationsomgeving van Station Nijmegen is het niet de verwachting dat er onaanvaardbare leegstand optreedt bij het planologisch toevoegen van maximaal 1.388 m² bvo kantoorruimte. Daarnaast is het de verwachting dat het opnameniveau postcorona weer gaat toenemen en het aanbod afneemt, waardoor de krapte op de kantorenmarkt in Nijmegen weer verder toeneemt.

3.5 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Bedrijf-Nutsvoorziening'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Ook de omliggende functies hebben stedelijke functies, waaronder 'Gemengd', 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Kantoor'.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Bijlage 1

Beleidskaders

1 Beleidskaders

1.1 Landelijk

Poppodium

Nationale omgevingsvisie (2020)

Volgens de Nationale omgevingsvisie zijn toerisme en recreatie zijn van toenemend economisch belang voor Nederland, maar zorgt ook voor meer drukte op verschillende locaties. Nieuwe toeristische attracties dienen zich daarom bij voorkeur buiten huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of andere bestaande aansluitingen op het hoofdwegenet te vestigen. Provincies en gemeenten stellen zelf een ontwikkelstrategie op. Waar nodig ondersteund het Rijk om een balans tussen economie en leefomgeving te kunnen waarborgen.

1.2 Provincie

Poppodium

Omgevingsvisie 'Gaaf' Gelderland (2018)

In de Omgevingsvisie wordt de sterke creatieve sector, culturele voorzieningen, festivals en evenementen in de provincie gekoesterd. De kracht van Gelderland is ook dat zij de bakermat is van veel nieuw talent in Nederland op het gebied van kunst en sport. Op beide vlakken wil de provincie een podium bieden. Aansprekende evenementen dragen bovendien bij aan een goede kwaliteit van de leefomgeving.

Kantoor

Omgevingsvisie 'Gaaf' Gelderland (2018)

De Provincie Gelderland streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat. Hierbij wil de provincie de concurrentiepositie binnen het internationaal stedelijk netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Door in gesprek te gaan met de Gelderse regio kunnen er afspraken gemaakt worden over de vraag en

aanbod van werklocaties in de provincie Gelderland. De voorkeur gaat uit naar het concentreren van economische activiteiten ten opzichte van versnippering. Daarnaast past het omvormen van leegstaande bedrijvenlocaties beter in 'Gaaf' Gelderland dan het aanleggen van nieuwe terreinen. Ook speelt de regio in de veranderende behoefte van het bedrijfsleven. Dit houdt in dat de provincie initiatieven wilt stimuleren die bestaande gebouwen en locaties omvormen zodat deze weer aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven en werknemers.

Als er wordt gekeken naar het duurzame aspect van werklocaties kan er gedacht worden aan energie, groen of besparingen. Onder duurzaamheid wordt ook verstaan dat een gebouw lang met de tijd kan meegaan door levensloopbesteding te bouwen. Door het gebouw zo te realiseren dat het gemakkelijk kan worden getransformeerd naar een andere functie of bestemming, hoeven er in de toekomst minder grondstoffen of energie aan te worden gebruikt, wat weer een positief effect heeft op het milieu en omgeving. Ook kan er gemakkelijker aansluiting worden gevonden bij het lokale economische klimaat. Op het moment dat er een andere functie van het gebouw is gewenst, kan er snel en gemakkelijk getransformeerd worden.

Het initiatief wordt gerealiseerd met een versterkt plafond. Dit plafond kan de potentiële toekomstige behoefte van een extra verdieping dragen. Hierdoor kan het gebouw in de toekomst door meerdere functies worden ingezet. Dit sluit aan bij de duurzame en circulaire ambities van de provincie Gelderland.

Het initiatief sluit aan op de omgevingsvisie 'Gaaf' Gelderland. Het betreft een transformatie naar een functie die beter aansluit bij de wensen van het bedrijfsleven in een bebouwd gebied. Dit betekent dat er van versnippering geen sprake

is. Ook door de constructie van het initiatief kan er ingespeeld worden op veranderde trends en ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland (2022)

In de omgevingsverordening Gelderland staat dat kantoren alleen mogelijk worden gemaakt als zij passen binnen de hierover gemaakte afspraken in het Regionaal programma Werklocaties (RPW). Op het moment dat een gemeente geen regionale afspraken heeft gemaakt over kantoren, geldt dat nieuwe kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer 1.000 vierkante meter alleen kunnen worden toegestaan als daarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Verder maakt een bestemmingsplan de komst van een zelfstandig kantoor alleen mogelijk zover deze ontwikkeling past binnen het vigerende RPW. Wel bestaan er flexibiliteit mogelijkheden.

Op het moment dat er sprake is van een overaanbod aan onherroepelijke bestemmingsplancapaciteit van de volgende drie typen werklocaties (Kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel), kan het nodig zijn om in het RPW-afspraken te maken over het deprogrammeren. Dit houdt in dat de harde plancapaciteit daadwerkelijk kan worden weg bestemd. Dit wordt geregeld in artikel 2.15 van de omgevingsverordening Gelderland. In het volgende kopje wordt het RPW verder beschreven.

1.3 Regio

Poppodium

Toeristisch Toekomstperspectief 2020-2025 regio Arnhem Nijmegen (2020)

Binnen de regio zijn profileren, vitale binnensteden, city marketing en vrijetijdseconomie een van de belangrijkste onderwerpen met betrekking tot het vergroten van de leefbaarheid, creëren van werkgelegenheid en het bevorderen van duurzaam toerisme.

In het Toeristisch Toekomstperspectief 2020-2025 regio Arnhem Nijmegen wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van het bestaande aanbod en het voorkomen van verkeersdrukte door bereikbaarheid en mobiliteit te verbeteren. Daarnaast is er ook meer aandacht voor het matchen van vraag en aanbod om een positief toekomstperspectief te behouden.

Kantoor

Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen (2020)

Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is een dynamisch document dat de kaders vormt voor het regionaal bedrijventerreinen- en kantorenbeleid van de regio Arnhem-Nijmegen.

In de regio Arnhem-Nijmegen is het overaanbod aan kantoorlocaties teruggedrongen, maar nog steeds aanwezig. Vooral op bedrijventerreinen is het overaanbod te hoog. Op stationslocaties is de vraag erg groot, maar het aanbod erg klein. Er wordt gesproken van een kwantitatieve en een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Oftewel er zijn te veel vierkante meters kantoorruimte op locaties die niet aan de vestigingseisen van de hedendaagse kantoorgebruikers kunnen voldoen. Het doel is ook deze mismatch te verkleinen, zodat er voldoende ontwikkelruimte beschikbaar blijft op locaties waar de marktvraag zich voordoet. Er wordt daarom op de volgende 3 punten ingezet:

- Aanwijzen van Arnhem en Nijmegen als de meest geschikte locaties voor kantoorontwikkelingen;
- Reduceren van overaanbod op overige locaties (bedrijventerrein);
- Een 'nee, tenzij beleid' voor kleinschalige initiatieven met een duidelijk lokaal karakter.

In het RPW wordt onderscheid gemaakt tussen kantoren op centraal stationslocaties, kantorenparken en kantoren op bedrijventerreinen. Het eerstgenoemde type is een zeer gewilde locatie voor wonen en werken.

Door de corona-pandemie is er minder op kantoor gewerkt. Dit heeft geleid tot een nieuwe trend, namelijk het hybride werken en het kortstondig elkaar ontmoeten op kantoor. De keuze van bedrijven valt hiermee vaker voor enkele kleine en goed bereikbare locaties met spreiding over het hele land. Centraal stationslocaties bieden met de ligging en de bereikbaarheid een goede mogelijkheid. Dit heeft geleid tot de volgende afspraken in het RPW:

- In Nijmegen en Arnhem worden ontwikkelingslocaties ten aanzien van kantoren rondom het centraal station gestimuleerd.;
- Aanwijzen van overlooplocaties rondom de centrale stations van Nijmegen en Arnhem. Deze dienen als locatie als er onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd kan worden;
- Ook de kleinere treinstations worden geclassificeerd als HOV-locaties. Deze locaties kunnen dienen als overlooplocaties als er rondom Nijmegen centraal en Arnhem centraal onvoldoende kantoorruimte gerealiseerd kan worden. Het gaat om de volgende stations: Arnhem Velperpoort, Arnhem Zuid, Elst Centraal, Heijendaal en Nijmegen Lent.

In potentie bieden herontwikkelingslocaties rondom station Nijmegen voldoende potentie om in de ruimtevraag te voldoen in Arnhem is niet voldoende potentie.

De gemaakte afspraken en de genoemde wensen van het RPW sluiten goed aan op het initiatief. De locatie ligt in het stationsgebied van station Nijmegen en kan hierbij een gedeelte van de vraag gaan invullen. Volgens het RPW bieden

dit soort locaties voldoende potentie om in de (kwantitatieve en kwalitatieve) ruimtevraag te kunnen voorzien.

1.4 Gemeente

Poppodium

Omgevingsvisie 2020-2040 (2020)

De gemeente Nijmegen heeft geen recente (vastgestelde) sectorale beleidsnota's t.a.v. horeca, detailhandel, cultuur, (andere) vrijetijdsfuncties en/of bedrijfslocaties. De nadere beleidsvorming gaat plaatsvinden in het kader van en deel uitmaken van de nieuwe Omgevingsvisie.

Door het grote aantal bezoekers van de Nijmeegse binnenstad worden sectoren als horeca, cultuur en evenementen steeds belangrijker voor de gemeente. Vanuit de Omgevingsvisie 2020-2040 wordt ingezet op een groei in aantal banen in deze sectoren.

- Stedelijke verdichting met een zowel woon-, werk-, als recreatieprogramma dient plaats te vinden rondom OV-knooppunten. Door Merleyn te verplaatsen, komt het poppodium dichtbij het station te liggen en sluit het aan bij de omgevingsvisie.
- De gemeente wil meer aandacht besteden aan iconische ruimtelijke elementen van vandaag en morgen die cultureel bepalend zijn voor Nijmegen. Er wordt ingezet op het versterken van de vrijetijdseconomie met als doel een nog aantrekkelijker stad te worden.

Kantoor

Omgevingsvisie 2020-2040 (2020)

De gemeente Nijmegen wil hun economische kansen beter gaan benutten. Een ambitie van de gemeente is om de banengroei te verhouden met de bevolkingsgroei in de stad. Sinds 2000 is de stad met ongeveer met 25.000 mensen gegroeid (CBS, 2021). Een manier om dit te doen om kantoren

te realiseren waar mensen kunnen werken. Hiervoor heeft de gemeente enkele kansrijke toekomstbestendige locaties gereserveerd. Ook wordt er meer aanbod voor kleine kantoorgebruikers en ruimten voor ZZP-ers gerealiseerd. Hierbij wordt vooral gericht op de gebiedsontwikkeling rondom station Nijmegen.

Bijlage 2

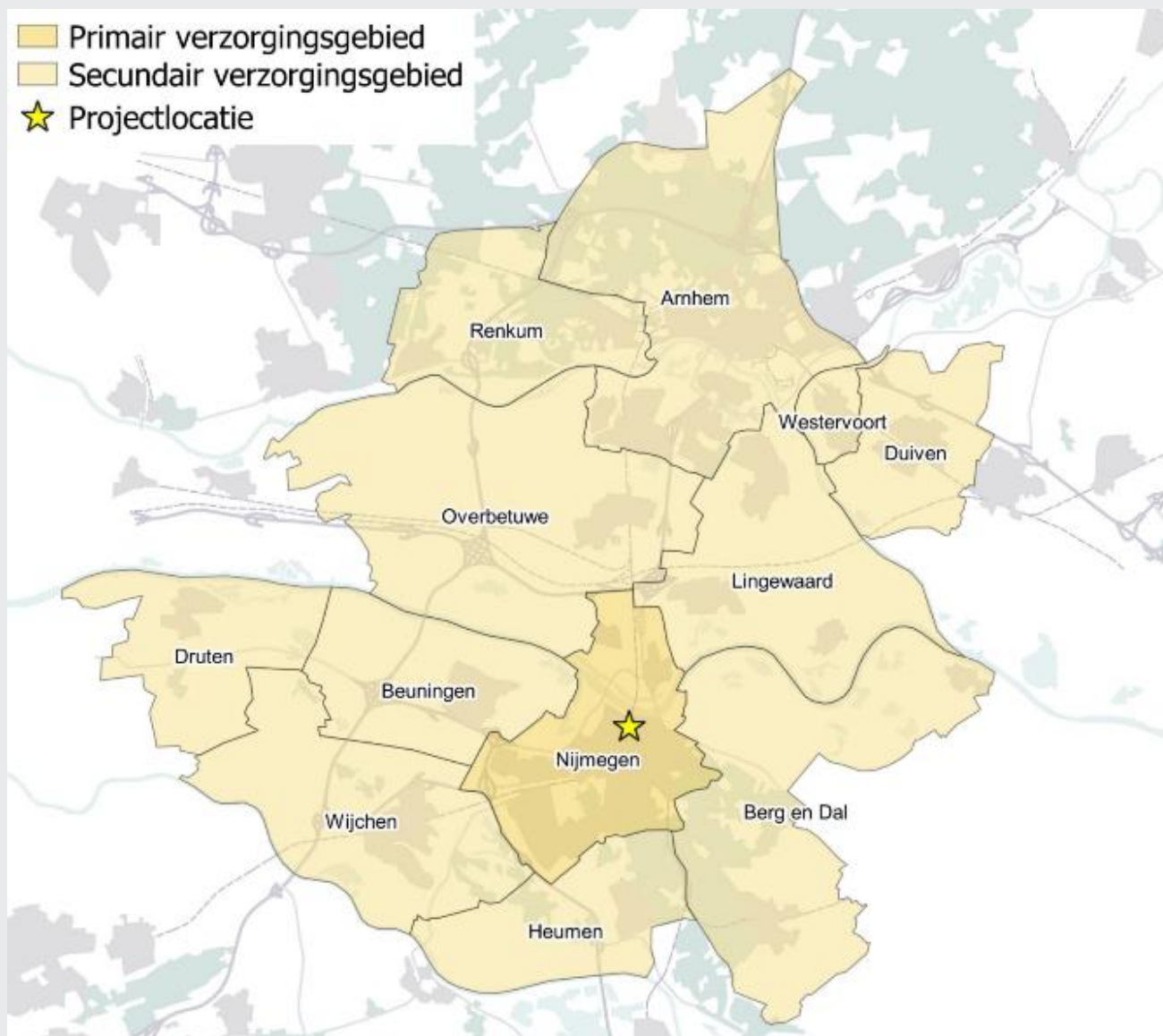
Onderbouwing Poppodium

2 Onderbouwing Poppodium

2.1 Verzorgingsgebied

Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair gemeente Nijmegen en secundair de gemeenten Berg & Dal, Beuningen Druten, Heumen, Lingewaard, Overbetuwe, Wijchen, Duiven, Rekum, Westervoort en Arnhem aangehouden (zie figuur 8). Uit het rapport Publieksonderzoeken podia 2019 (Gemeente Nijmegen, 2020) blijkt dat 60% van de bezoekers uit de gemeente zelf komt en 15% uit omliggende buurgemeenten. De drie meeste genoemde concurrerende instellingen voor Merleyn bevinden zich allemaal in Arnhem.

Het gehele verzorgingsgebied telt circa 650.200 inwoners.² Het primaire verzorgingsgebied telt circa 177.400 inwoners. Naar verwachting zal dit aantal tot 2025 met circa 4% toenemen tot 184.747. Tot 2030 wordt een percentuele groei van circa 6% tot 187.978 inwoners verwacht.



Figuur 8: Verzorgingsgebied

² CBS (2021)

2.2 Beleidskaders

Een analyse van de beleidskaders is voor de toets aan de Ladder relevant. De beleidskaders zijn ter toelichting in bijlage 1 opgenomen. De voornaamste conclusies hiervan t.a.v. poppodia zijn:

- Toerisme en recreatie zijn van toenemend economisch belang voor Nederland, maar zorgt ook voor meer drukte op verschillende locaties. Nieuwe toeristische attracties dienen zich daarom bij voorkeur buiten huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of andere bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet te vestigen
- De provincie wil nieuw talent op het gebied van kunst en sport een podium kunnen bieden. Aansprekende evenementen in de provincie dragen bovendien bij aan een goede kwaliteit van de leefomgeving.
- De verplaatsing van Merleyn past binnen de kaders van de Omgevingsverordening 2022.
- Binnen de regio zijn profileren, vitale binnensteden, city marketing en vrijetijdseconomie een van de belangrijkste onderwerpen met betrekking tot het vergroten van de leefbaarheid, creëren van werkgelegenheid en het bevorderen van duurzaam toerisme.
- Door het grote aantal bezoekers van de Nijmeegse binnenstad worden sectoren als horeca, cultuur en evenementen steeds belangrijker voor de gemeente. Vanuit de Omgevingsvisie 2020-2040 wordt ingezet op een groei in aantal banen in deze sectoren. Daarnaast dient stedelijke verdichting plaats te vinden rondom OV-knooppunten.

2.3 Trends en ontwikkelingen

2.3.1 Leisure: veelzijdige sector met toekomstperspectief

Leisure is een overkoepelende term voor vele activiteiten in ontspanning, vermaak, cultuur en sport buitenshuis, met vele mengvormen. Leisure speelt in op de groeiende behoefte van mensen aan verrassing, 'avontuur' en 'unieke' belevenissen. De scheidslijn tussen vermaak en cultuur en andere sociale activiteiten vervagen. Tegelijk ligt er een steeds groter accent op persoonlijk welbevinden, ontmoeting, zelfontplooiing, lichamelijke gezondheid en uiterlijk. De grenzen tussen vrije tijd en werk vervagen.

- Leisure kan sterk beeldbepalend zijn voor gebieden. Realisatie en exploitatie kunnen commercieel, publiek of gecombineerd worden aangestuurd.
- Leisure-activiteiten kunnen als volgt worden verdeeld: 'big boxes', 'entertainment venues' en 'social spaces'³.
- De eerste categorie (**big boxes**) betreft plekken als een bioscoop, kinderspeelhal, casino of aquarium. Accommodaties met een ruim oppervlak, commercieel en veelal gericht op ontspanning en vermaak. Er is een grote dynamiek en groeiende behoefte aan dit leisure-type, zeker in stedelijke gebieden. Er is een groeiende belangstelling van beleggers voor leisurevastgoed.
- **Entertainment venues** betreffen ruimten voor live entertainment (theater, muziekhal, podium, evenementenhal, etc.). Merleyn valt in de categorie Entertainment venues
- **Sociale spaces** zijn primair sociaal-maatschappelijke accommodaties met een leisure element. Denk hierbij aan een park, speeltuin, skatebaan of wijkcentrum (MFA). Deze functies zijn gericht op wijk- en buurtbewoners en zijn belangrijk voor de sociale cohesie.

2.3.2 Algemene trends in leisure

- **Ontmoetingsfunctie.** Leisure en cultuur raken steeds meer met elkaar verweven qua product, missie en doelgroepen. Dat is zowel het geval bij meer grootschalige en commerciële cultuur- en leisurefuncties als bij kleinschaliger 'social spaces'. Clustering versterkt de ontmoetingsfunctie én leidt tot een grotere wervingskracht, bereik, efficiënter ruimtegebruik en exploitatievoordelen.
- De **economische betekenis** groeit sterk. Opvallend is de schaalvergroting van leisure- en cultuuraccommodaties, maar de professionalisering en ketenvorming is minder ver dan in bijvoorbeeld retail. Wel raakt in diverse activiteiten de markt verzadigd door toenemende concurrentie.
- **Duurzaamheid en maatschappelijke betekenis** worden steeds belangrijker. Ook commerciële aanbieders kiezen steeds vaker voor een maatschappelijk verantwoord huisvesting (Green Key), energiegebruik en bedrijfsvoering. Ook het nieuwe Merleyn wordt gebouwd volgens principes van circulaire bouw (onder andere een groen dak).
- **Verbindingen** met andere functies (horeca, detailhandel, maatschappelijk, zorg, etc.) kunnen de haalbaarheid en maatschappelijke betekenis van leisure en cultuur sterk vergroten.

³ Cushman & Wakefield, Feel Food, The Future of Leisure, Entertainment & Wellbeing, 2019.

2.3.3 Cultuur: groot maatschappelijk belang

- Cultuur biedt mensen verdieping, inspiratie en ontspanning en genereert sociale cohesie (verbinding). Dit geldt zowel voor de gehele stad als op wijkniveau.
- Cultuur is een uitermate veelzijdige sector, met zowel fysieke (accommodaties) als niet-fysieke uitingen (cursussen, festivals, erfgoed, tradities, voorstellingen, etc.). De belangrijkste fysieke accommodaties zijn bibliotheken, musea, theaters/podia, cultuurcentra en wijkcentra. Vaak wordt hier ook horeca aangeboden.
- De culturele en creatieve sector omvat circa 141.000 banen en 144.500 zelfstandig ondernemers in Nederland⁴, creëert veel werkgelegenheid en heeft een positief effect op het leefklimaat en het vestigingsklimaat voor (internationale) bedrijven. De sector heeft veel perspectief en veelzijdige ontwikkelingskansen zowel maatschappelijk als economisch.
- De realisatie en exploitatie van culturele voorzieningen kan zowel publiek als commercieel zijn, maar ook mengvormen zijn mogelijk. Financiering wordt vaak (deels) verstrekt door de lokale politiek, met de maatschappelijke behoefte en gemeentelijke ambities als uitgangspunt. De 'marktruimte' is dus meestal niet allesbepalend.
- De culturele sector is zwaar getroffen door de uitbraak van het coronavirus. Door de maatregelen zijn veel voorzieningen langdurig gesloten of hebben ze een (te) beperkte capaciteit (1,5 meter norm).

- In 2020 ontving 83% van de poppodia extra financiële middelen, in totaal € 28,9 miljoen.⁵ De meeste steun kwam van de Rijksoverheid (77%) en gemeenten (20%). De verdere invloed van corona wordt bepaald door de ontwikkeling van de medicatie, beperkingen en steunmaatregelen. Wel is de brede verwachting dat behoefte en bezoekerscijfers zullen herstellen. Mensen willen elkaar, juist nu, graag weer ontmoeten.

Aangezien voor corona circa 24% van de inkomsten afkomstig waren vanuit subsidies, moet geconcludeerd worden dat poppodia geen zuiver commerciële functie hebben (onrendabel). Hierdoor is het gevaar van overaanbod en (onacceptabele) leegstand hier niet van toepassing.⁶



Figuur 9: Sfeerimpressie exterieur Merleyn

⁴ CBS (2020) Arbeidsmarkt culturele en creatieve sector

⁵ Vnpf; poppodia en -festivals in cijfers 2020

⁶ Vnpf; poppodia en -festivals in cijfers 2018 & 2019

2.4 Behoefte

In de behoefteanalyse is de huidige locatie van Merleyn niet meegenomen, gezien hier niet voldaan kan worden aan de wettelijke geluidsnormen.

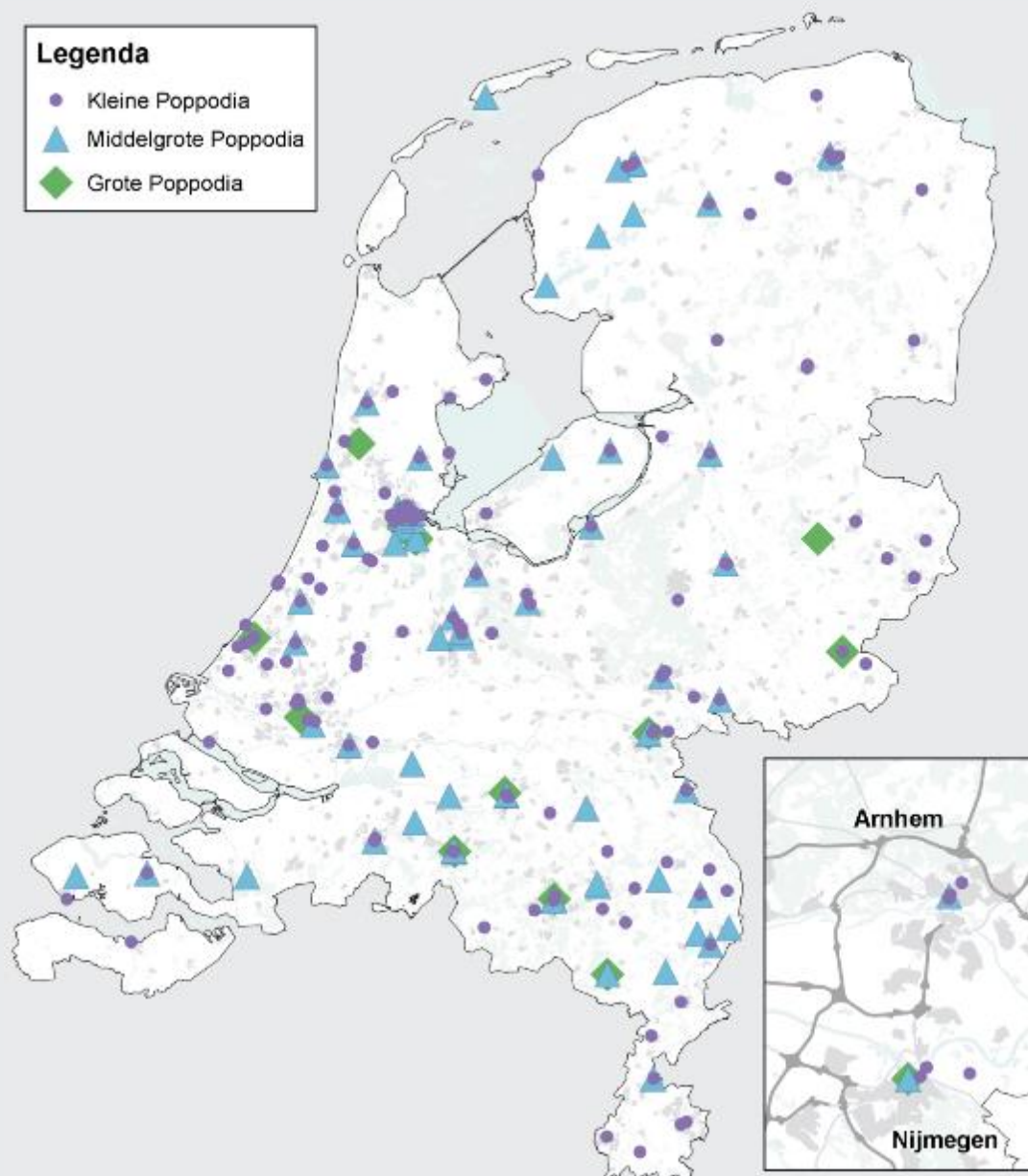
2.4.1 Analyse aanbod

In het verzorgingsgebied zijn 5 poppodia aanwezig (tabel 1). Alle podia bevinden zich in Nijmegen of Arnhem.

- In het verzorgingsgebied is per 100.000 inwoners 0,8 popodium aanwezig. Dit is relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde (1,1). Ook de capaciteit per 100.000 inwoners met 494 staplaatsen relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde.
- In het verzorgingsgebied zijn kleine zalen aanwezig (tot 350 staplaatsen), wat neerkomt op 0,8 kleine zalen per 100.000 inwoners. Dit is relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde (1,2 kleine zalen per 100.000 inwoners).
- Doornroosje is het grootste poppodium in het verzorgingsgebied met een totale capaciteit van 1.500 staplaatsen (1.100 in de grote zaal en 400 in de kleine zaal). De grootste locatie in Arnhem is Luxor Live met een capaciteit van 850 staplaatsen.

Tabel 1: Aanbod poppodia in verzorgingsgebied
(Bron: EM-cultuur).

Naam	plaats	totale capaciteit
Doornroosje	Nijmegen	1.500
Extrapool	Nijmegen	100
Luxor Live	Arnhem	850
Willemeen	Arnhem	400
Jacobiberg	Arnhem	260
Totaal	Nijmegen	1.600
Totaal	Verzorgingsgebied	3.110



Figuur 10: Poppodia zalen in Nederland

2.4.2 Financiering podia

- Zaalruimten t.b.v. feesten, culturele uitvoeringen (muziek, theater, anders) en bijvoorbeeld zakelijke bijeenkomsten worden in de regel aangeboden door zowel commerciële als maatschappelijke (gesubsidieerde) partijen. Bij de eerste partij zijn deze zalen veelal ondergeschikt aan horeca als hoofdfunctie en worden ze vooral ingezet ter verhoging van de horeca-inkomsten. In zelfstandige vorm zijn theaters en podia veelal niet rendabel.
- De realisatie en exploitatie van podia door maatschappelijke instellingen (zoals in Nijmegen Doornroosje, Merleyn) wordt meestal medegefinancierd vanuit de gemeentelijke overheid. Subsidies worden voor een belangrijk deel bepaald door de lokale politiek, gestuurd vanuit de gemeentelijke behoefte in relatie tot de noodzakelijke investeringen. Dit geldt overigens voor de meeste culturele en veel maatschappelijke voorzieningen.

2.4.3 Poppodium Merleyn

- In 2019 zijn in Merleyn 169 optredens geweest waar in totaal bijna 28.000 bezoekers op afkwamen. Merleyn trekt relatief veel bezoekers beneden de 40 jaar.⁷ De gemiddelde leeftijd van bezoekers bedroeg in 2019 33 jaar. Circa 80% van de bezoekers is hoogopgeleid.
- Van de bezoekers van Merleyn is 29% vaste bezoeker. Circa 34% zou Merleyn vaker bezoeken wanneer er een ruimer en gevarieerder aanbod in artiesten zou zijn.
- Bijna alle bezoekers van Merleyn bezoeken ook Doornroosje, meer dan de helft bezoekt ook LUX. Van de bezoekers van Merleyn bezoekt 35% minimaal 1x per jaar Luxor live en 12% Willemeen (beide Arnhem).

- De belangrijkste redenen voor bezoekers om voor Merleyn te kiezen in plaats van een andere locatie zijn de relatief korte afstand tot het podium, de sfeer van de locatie en het feit dat artiesten vaak alleen in Merleyn te zien zijn. Daarnaast zijn bezoekers tevreden over de zaal/accommodatie.
- De belangrijkste verbeterpunten zijn volgens de bezoekers het verouderde sanitair, de zaalverwarming en ventilatie. Daarnaast worden de aanvangstijden en geluidskwaliteit ook regelmatig benoemd.
- Uit onderzoek onder muzikanten blijkt dat voor de populariteit van poppodia de belevingswaarde van de ruimte belangrijker is dan de praktische kant van een zaal.⁸ Poppodia dienen eruit te zien alsof ze niet speciaal gebouwd zijn als poppodia, maar wel zo te functioneren.

2.4.4 Sluiting poppodia in verzorgingsgebied

- Muziekcafé Trianon (met primair een horecafunctie) is in 2021 overgenomen door een nieuwe ondernemer. Op de locatie begint een ander type horeca. Hierdoor is de capaciteit in het verzorgingsgebied met 230 staplaatsen afgenomen ten opzichte van 2021.
- Over de toekomst van Podiumcafé Brebl (Honigcomplex) bestaat nog onduidelijkheid. Ook dit is primair een horecazaak.
- In december 2020 is Poppodium/café The Move (100m²) in Arnhem gesloten. Ondernemer gaf aan ten gevolge van Corona-sluiting

2.4.5 Plan capaciteit poppodia in regio

In de regio zijn geen relevante planinitiatieven bekend.

⁷ Rapportage publieksonderzoeken Podia 2019 (Gemeente Nijmegen).

⁸ Bo christiaan Janssen (2019) MER raadpresentatie digitaal

2.5 Distributieve analyse

2.5.1 Uitgangspunten

Toelichting berekening

- Er is een distributieve berekeningen voor het primaire verzorgingsgebied opgesteld (zie tabel 2.3). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. In tabel 2.2 zijn de uitgangspunten van de berekeningen opgenomen met bronvermelding.
- De berekening is opgesteld voor de sector poppodia en voor de huidige situatie (2021) en de toekomstige verwachte situatie (2030). Deze circa 10 jaarstermijn is gebruikelijk en conform de Handreiking voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De berekening geeft enerzijds inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit van poppodia. Anderzijds geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'. De landelijke gemiddelde vloerproductiviteit (€ per staplaats) is gekozen als 'norm voor goed functioneren'.
- Aangezien de berekeningen slechts een indicatie geven van de situatie in hoeverre het aanbod goed, gemiddeld of slecht functioneert en in hoeverre sprake is van kwantitatieve behoefte, dienen de uitkomsten ook genuanceerd geïnterpreteerd te worden.

Tabel 2: Uitgangspunten dpo-benadering

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2021: 177.359 2025: 184.747 2030: 187.978	CBS; Regionale prognose 2020-2050
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor het bezoeken van Poppodia € 29,-.	Vnpf, poppodia + festivals in cijfers 2020
Koopkrachtbinding	61% (huidig), 61% (toekomst)	KSO, Regio Arnhem Nijmegen 2016, meest actueel
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	40% (huidig), 40% (toekomst)	Publieksonderzoeken podia 2019, Gemeente Nijmegen
Huidige capaciteit	1.600 stapplaatsen	Adresdata poppodia 10-03-2022, EM-cultuur
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per staplaats).	€ 1.751 per staplaats (5 jaars gemiddelde).	Vnpf, poppodia + festivals in cijfers (2020 + 2019 + 2018 + 2017 + 2016 + 2017)

Toelichting gehanteerde koopstromen

- Uit het KSO Regio Arnhem Nijmegen blijkt dat er op gemeenteniveau sprake was van een binding van 61% voor de niet-dagelijkse sector. Naar verwachting is dit anno 2021 nog steeds het geval, aangezien er nauwelijks ontwikkelingen in de sector hebben plaatsgevonden.
- De nieuwe ontwikkeling betreft een verplaatsing. Hoewel op de oude locatie de bestemming poppodia mogelijk blijft, is het gezien de geluidsoverlast op de locatie en de noodzakelijke subsidies van overheden niet aannemelijk dat er in het verzorgingsgebied in de toekomst een extra poppodium wordt toegevoegd. Hierdoor laten we de binding tot 2030 gelijk.
- Uit de Publieksonderzoeken podia 2019 Nijmegen blijkt dat op gemeenteniveau sprake is van een toevoeiing van 40%. Dit betekent dat 40% van de totale omzet van poppodia in de gemeente van buiten komt.
- In de regio zijn de komende jaren geen significante ontwikkelingen betreft poppodia voorzien. Per saldo houden wij de koopkrachttoevoeiing tot 2030 gelijk aan het huidige niveau.

2.6 Indicatie functioneren poppodia

2.6.1 Huidig functioneren

- De poppodia in de gemeente Nijmegen functioneren momenteel op een vloerproductiviteit van circa € 1.620 per staplaats per jaar. Dit ligt 126% boven het landelijke vijfjaarsgemiddelde. Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat de poppodia in gemeente Nijmegen momenteel goed en gezond kunnen functioneren. Er is in de huidige situatie zelfs distributieve uitbreidingsruimte van circa 1.400 staplaatsen

2.6.2 Distributieve uitbreidingsruimte 2030

- Richting 2030 neemt de bevolking in de gemeente Nijmegen toe en daardoor ook het bestedingspotentieel. Er ontstaat, vanuit deze indicatieve raming, een distributieve uitbreidingsruimte van circa 1.500 staplaatsen in Nijmegen. Dit betekent dat er ook in de toekomst in kwantitatieve zin ruimte is voor uitbreiding van het aanbod.
- Op basis van het voorgaande voorziet het initiatief duidelijk in een kwantitatieve behoefte.

Kwaliteit boven kwantiteit

Modelmatige berekening zijn gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwikkeling); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Bovendien gaat het om de aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten, niet om de aanvaardbaarheid van omzeteffecten. Inzicht in het omzeteffect is echter noodzakelijk om inzicht te krijgen in de kans op leegstand.

Tabel 3: Distributieve uitbreidingsruimte Poppodia Nijmegen

	2021	2025	2030
Inwoners Nijmegen	177.359	184.747	187.978
Uitgaven poppodium per persoon per jaar (€)	29	29	29
Bestedingspotentieel (€ mln.)	5,1	5,4	5,5
Bezoek vanuit eigen gemeente	61%	61%	61%
Totaal gebonden bestedingen (€ mln.)	3,1	3,3	3,3
Toevloeiing bezoekers	40%	40%	40%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	2,1	2,2	2,2
Totale besteding (€ mln.)	5,2	5,4	5,5
capaciteit totaal (m²)	1.600	1.600	1.600
Omzet per staplaats (€)	3.275	3.425	3.475
Vergelijkbaar gemiddelde (€)	1.751	1.751	1.751
Verschil omzet met vergelijkbaar gemiddelde	87%	96%	98%
Distributieve uitbreidingsruimte (capaciteit)	1.400	1.500	1.600

Effecten

- Nieuwe podia worden veelal alleen gerealiseerd in aansluiting op een duidelijke behoefte. De realisatie en exploitatie van podia door maatschappelijke instellingen (zoals in Nijmegen Doornroosje, Merleyn) wordt meestal medegefinancierd vanuit de gemeentelijke overheid. Subsidies worden voor een belangrijk deel bepaald door de lokale politiek, gestuurd vanuit de gemeentelijke behoefte in relatie tot de noodzakelijke investeringen.
- Gezien de ontwikkeling een verplaatsing betreft, zal het kwantitatieve effect op het aanbod in het verzorgingsgebied zeer beperkt zijn. Door de verwachte bevolkingsgroei zal de omzet per staplaats alleen maar verder toenemen.
- Nijmegen, en met name Merleyn, heeft een relatief jonge, hoogopgeleide bevolking. Deze groep heeft relatief veel behoefte aan cultuur ten opzichte van andere bevolkingsgroepen.
- Uit onderzoek in opdracht van de Provincie Gelderland en de gemeente Nijmegen blijkt dat het culturele landschap is versnipperd en versterkt zou mogen worden.⁹
- Voor nieuwkomers in de popsector zijn speelmogelijkheden om vlieguren schaars. De doorstroom van talent wordt beperkt doordat een groot deel van de financiële middelen van poppodia naar de betaling van gerenommeerde namen gaat. Kleine poppodia zoals Merleyn zijn een belangrijk onderdeel van de 'keten' van poppodia. Via dit soort podia stromen beginnende bands door naar grotere zalen als Doornroosje en zeer grote zalen zoals de Ziggo Dome.
- Op de nieuwe locatie zal significant minder geluidsoverlast veroorzaakt worden. Hoewel in de omgeving van de toekomstige locatie enige woningen staan, worden er verschillende maatregelen getroffen. Zo zijn de entree en fietsenstalling aan de andere kant van het pand gepositioneerd en is de aanlooproute, in geval van een rij, zo dicht mogelijk tegen de gevel geplaatst. Daarnaast draagt de 1,5 meter dikke groene dakbedekking zowel bij aan de duurzaamheid, als aan het bestrijden van geluidsoverlast.
- Door de realisatie van het poppodium op de locatie van het voormalig pomphuisje wordt het woon-/leefklimaat in het stationsgebied versterkt. Het pomphuisje is al enkele jaren buiten dienst, wat merkbaar is aan het huidige uitstraling. De toevoeging van het groene dak zorgt voor een fraaier uitzicht voor omliggende bewoners.

⁹ Cultuurregio025 (2020) versterking keten theater en jeugdtheater in Nijmegen en regio

Bijlage 3

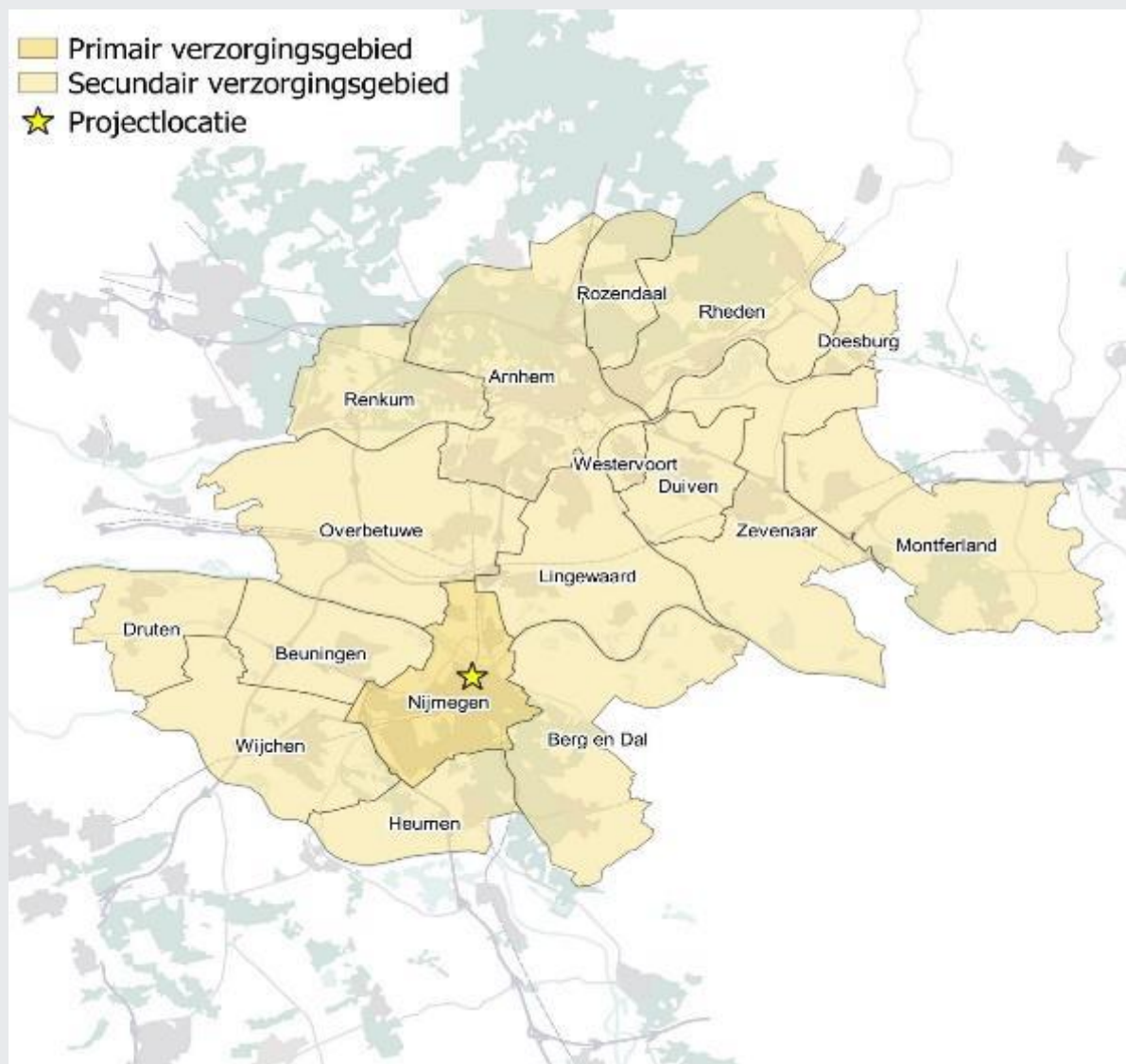
Onderbouwing Kantoor

3 Onderbouwing Kantoor

3.1 Verzorgingsgebied

Als ruimtelijk verzorgingsgebied is primair de gemeente Nijmegen en secundair de regio Arnhem-Nijmegen aangehouden (zie figuur 11). Het secundaire verzorgingsgebied is ook de regio waarbinnen afspraken gemaakt worden over de programmering van kantoren.

Het primaire verzorgingsgebied is bepaald aan de hand van verhuiscbewegingen van bedrijven naar de binnenstad van Nijmegen (gebiedsafbakening: Wijk 01 Nijmegen-Centrum). In de periode april 2016-maart 2022 hebben er in totaal 344 bedrijfsverhuizingen plaatsgevonden in de binnenstad¹⁰. Hierbij gaat het om verhuizingen binnen de gebiedsafbakening en verhuizingen van bedrijven die naar de binnenstad zijn verhuisd. Van de 344 verhuizingen zijn er 290 afkomstig uit Nijmegen. Dit is 84% van het totaal aantal verhuiscbewegingen. Dit hoge percentage zorgt ervoor dat de gemeente Nijmegen als primair ruimtelijk verzorgingsgebied is beschouwd in voorliggend onderzoek.



Figuur 11 Ruimtelijk verzorgingsgebied functie kantoor

¹⁰ Bron: Vastgoeddata. Standaard Bedrijfsindeling Clusters 'Kantoorgebruikers'. Peildatum: 10 maart 2022.

3.2 Beleidskaders

Een analyse van de beleidskaders is voor de toets aan de Ladder relevant. De beleidskaders zijn ter toelichting in bijlage 1 opgenomen. De voornaamste conclusies hiervan t.a.v. kantoorlocaties zijn:

- De provincie streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. Qua aanpak zet de provincie in op het concentreren van economische activiteiten ten opzichte van versnippering. Daarnaast is aangegeven dat er regionale afspraken worden gemaakt over een goede balans tussen vraag en aanbod van werklocaties. Deze afspraken zijn in het RPW vastgelegd ¹¹.
- In de regels van de omgevingsverordening Gelderland staat dat de ontwikkeling van kantoren alleen mogelijk worden gemaakt als zij passen binnen de hierover gemaakte afspraken in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) ¹².
- In het RPW wordt gesproken over een kwalitatieve- en kwantitatieve mismatch. Oftewel er zijn te veel vierkante meters op locaties die niet aan de vestigingseisen van de hedendaagse kantoorgebruiker voldoen. Het doel is om deze mismatch te verkleinen, zodat er voldoende ontwikkelruimte beschikbaar blijft op locaties waar de marktvraag zich voordoet. Het RPW zet in op het verkleinen van de kwantitatieve mismatch door het overaanbod op minder gewilde locaties te verkleinen. Op locaties

waar de vraag naar kantoorruimte groot is, zoals centrale stationslocaties, worden ontwikkelingen gestimuleerd. Met name herontwikkelingslocaties in het stationsgebied van Nijmegen bieden voldoende potentie om in de ruimtevrage te voldoen. Het beoogde initiatief ligt in de stationsomgeving van Station Nijmegen en is dus onderdeel van een gebied waarvoor is afgesproken dat kantoorontwikkelingen gestimuleerd moeten worden ¹³.

- De gemeente Nijmegen stimuleert kantoorontwikkeling op kansrijke, toekomstbestendige centrumlocaties. Daarom gaat de gemeente kansrijke en toekomstbestendige locaties reserveren voor de ontwikkeling van kantoorruimte. Daarnaast zet de gemeente in op meer aanbod van kantoorruimte voor kleine kantoorgebruikers en ruimte voor ZZP-ers. Hierbij zal vooral worden gefocust op de gebiedsontwikkeling van het stationsgebied in Nijmegen ¹⁴.

3.3 Trends en ontwikkelingen

Navolgend zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt beschreven. Enerzijds gaat het om macro-economische ontwikkelingen en anderzijds is de koppeling gemaakt met de lokale kantorenmarkt.

OV-locaties

Volgens het RPW zijn de volgende zaken van belang bij een hoogwaardig kwalitatief kantoor:

- Een goede bereikbaarheid van ov en auto blijven een sterke locatie-eisen van een hoogwaardig kantoorpand.
- In de omgeving van hoogwaardige kantoorpanden zullen er voldoende voorzieningen en faciliteiten aanwezig moeten zijn, zoals eetgelegenheden of sportfaciliteiten.
- De openbare ruimte rondom het kantoorpand zal moeten beschikken over een schone, groene en moderne uitstraling.
- De zichtbaarheid en uitstraling van het kantoorpand. Bedrijven willen graag zichtbaar zijn voor de buitenwereld. Het initiatief voorziet in een moderne en hoogwaardige uitstraling ¹⁵.
- Kantoren moeten worden verduurzaamd en vanaf 1 januari 2023 tenminste voldoen aan energielabel C.

Hybride werken

Door de corona pandemie is er een nieuwe vorm van werken ontstaan, namelijk het hybride werken. Een aantal dagen per week op kantoor werken en een aantal dagen per week thuis werken gaat naar verwachting de nieuwe standaard worden. Uit onderzoek blijkt dat ongeveer twee derde van de forensen na de corona-pandemie één tot drie dagen per week thuis verwacht te werken ¹⁶. Dit houdt ook in dat er anders naar kantoorpanden gekeken gaat worden. Kantoren worden meer een plek waar men elkaar ontmoet en waar creativiteit de boventoon voert. Daarbij kiezen bedrijven vaker voor spreiding over enkele kleinere, goed bereikbare locaties met spreiding over het land ¹⁷. Bedrijven kiezen ervoor om kleine kantoorpanden in gebruik te nemen, gespreid over het land.

¹¹ Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland 2018'

¹² Omgevingsverordening Gelderland (2022) Omgevingsverordening Gelderland (2022)

¹³ Regionaal Programma Werklocaties (RPW) (2020)

¹⁴ Omgevingsvisie 2020-2040 – Gemeente Nijmegen.

¹⁵ Regio Arnhem-Nijmegen (2020). Regionaal Programma Werklocaties 2021 t/m 2024

¹⁶ Stadszaken (2021). Zo verandert het kantoorvestigingsmilieu rondom OV-knooppunten.

¹⁷ Regio Arnhem-Nijmegen (2020). Regionaal Programma Werklocaties 2021 t/m 2024

Bij deze panden is bereikbaarheid zeer belangrijk. Centrale stationslocaties bieden op dit vlak de beste mogelijkheden. Daarnaast neemt de vraag naar monofunctionele kantoorlocaties bijvoorbeeld langs snelwegen af¹⁸.

Veranderende marktvrage

De kantorenmarkt herstelt zich snel na de corona-pandemie (zie figuur 12). De vraag naar traditionele vierkante meters kantoor is gedaald, maar door de corona-pandemie is er een andere vraag binnen de markt opgetreden als het gaat om kantoorpanden. Factoren die belangrijk zijn bij de veranderende marktvrage, zijn o.a.:

- Gebouwen moeten beschikken over een hoge kwaliteit;
- Duurzaamheid wordt een steeds belangrijkere factor;
- Er moet ruimte zijn voor gezondheid en welzijn op toplocaties in binnensteden;
- Veranderend gebruik van de kantoorruimte¹⁹.



Figuur 12: Nederlandse kantooropname van de corona-pandemie

Duurzaamheid

Kantoren zullen dus getransformeerd moeten worden naar een nieuwe werkomgeving. Kantoortuinen vallen niet meer in de smaak. Een combinatie van rust en stilte, maar ook een dynamische belevingswereld van kantoren wordt als positief ervaren door de hedendaagse kantoorgebruiker²⁰. Deze transformatie kan hand in hand gaan met een andere grote uitdaging op de kantorenmarkt. Vanaf 1 januari 2023 moet een kantoorpand minimaal energielabel C hebben om nog als kantoor gebruikt te mogen worden. Dit brengt hoge kosten met zich mee, aangezien 60% van de kantoren ouder is dan 20 jaar. We spreken hier van een verduurzaming van 30 miljoen vierkante meter²¹. Dit kan er ook toe leiden dat bedrijven op zoek moeten naar een nieuw pand en dat hierdoor de vraag naar geschikte panden stijgt.

3.4 Marktverkenning

In het navolgende is ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan kantoorruimte in het primaire ruimtelijke verzorgingsgebied (gemeente Nijmegen) en (deels) in het secundaire verzorgingsgebied. We richten ons in dit onderzoek op de verwachte ruimtevrage (vanuit het RPW en op basis van recente opnames) en het bestaande (plan)aanbod. Op basis van deze aspecten is de behoefte aan het beoogde kantoorinitiatief aan de Nieuwe Marktstraat inzichtelijk gemaakt. Daarnaast geeft deze paragraaf inzicht in hoeverre er ruimtelijk-functionele effecten optreden bij het (planologisch) toevoegen van kantoorruimte en of deze effecten aanvaardbaar zijn.

¹⁸ Regio Arnhem-Nijmegen (2020), Regionaal Programma Werklocaties 2021 t/FFm 2024

¹⁹ Cushman & Wakefield (3-1-2022), Grote krapte op kantorenmarkt dreigt

²⁰ Vastgoedjournaal (december, 2021), De kantorenmarkt heeft toekomst!

²¹ Syntrus (September 2019), De Nederlandse kantorenmarkt 2020-2022

3.4.1 Ontwikkeling kantoorvoorraad Nijmegen

De kantoorvoorraad (aantal kantoorpanden) in Nijmegen is lange tijd groeiende geweest in Nijmegen. In 2015 groeide de voorraad tot meer dan 1.000 adressen met een kantoorfunctie. Sinds 2015 is de kantoorvoorraad echter aan het dalen (-9,4% afname in de periode 2015- 2021) (zie tabel 3.1). Dit heeft vooral te maken met het feit dat (voormalige) kantoren-panden in Nijmegen zijn getransformeerd naar andere functies, zoals wonen of studentenhuisvesting. Een recent voorbeeld in Nijmegen is de transformatie van het oude kantoorgebouw van Royal Haskoning tot luxe appartementen.²² Daarnaast is ook een gedeelte van de kantoren-panden gesloopt²³. De volgende punten benoemen een aantal aspecten van de Nijmeegse kantoorvoorraad:

- Het aanbod op de Nijmeegse kantorenmarkt heeft zich na een aantal jaar van daling weer hersteld in 2020 en vertoont een stijging ten opzichte van het jaar eerder (Zie figuur 3.2).
- Het initiatief voorziet in de mogelijkheid om een toekomstige kantoorfunctie toe te kennen aan de Nieuwe Marktstraat met een maximale omvang van 1.388 m² BVO. Het aanbod van grotere panden op gewilde locaties, zoals de stationsomgeving in Nijmegen, is beperkt.

3.4.2 Ontwikkeling kantooraanbod Nijmegen

Het kantooraanbod (in m²) loopt al jaren sterk terug in Nijmegen met uitzondering van 2020 (een jaar waarbij thuiswerken de norm werd). Het aanbod in de periode 2014-2020 meer

dan gehalveerd (zie figuur 13). Als specifiek wordt ingezoomd op de verschillende deelgebieden in de gemeente, dan vallen de volgende zaken op:

- In 2016 bedroeg de omvang aan kantoorruimte ca. 53.000 m² (onbebouwd dan wel courant) in de stationsgebieden van Arnhem en Nijmegen. In 2019 was dit nog maar 15.000 m² (onbebouwd dan wel courant). Het grootste gedeelte van deze vierkante meters bevond zich bij centraal station Arnhem²⁴.
- Het grootste gedeelte van het huidige aanbod bevindt zich op het kantoorpark 'Brabantse poort'. Mede doordat er op Brabantse poort relatief veel kantorenpanden zijn met grotere metrages en deze hier ook worden aangeboden (>1.000 m²) (zie figuur 14).
- Van alle kantoorgebieden in de gemeente Nijmegen is het aanbod in 'Brabantse poort' relatief het hardst gestegen met 109%. Ook in het centrum van Nijmegen is het kantooraanbod hard gestegen (van ca. 4.000 m² bvo naar ca. 8.000 m² bvo)²⁵. Ondanks deze stijging van vierkante meters is er nog steeds voldoende vraag naar kantoorruimte in het stationsgebied van Nijmegen.
- In het centrum is er nauwelijks aanbod in kantoorruimtes met een grotere omvang (> 1.000 m²) de grotere metrages.
- Het merendeel van het kantooraanbod heeft een omvang van minder dan 500 m². Het gaat hierbij om meer dan 75% van het aanbod.

Tabel 4: Ontwikkeling kantoorvoorraad Nijmegen

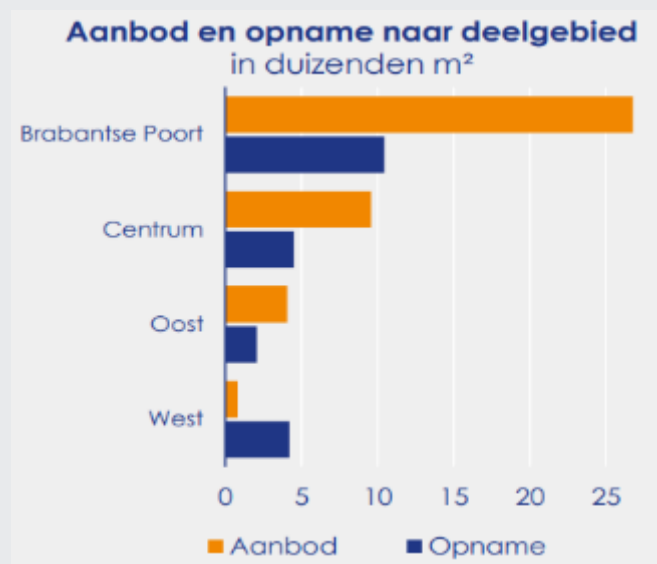
Periode	Totaal	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voor-raad	Eindstand voorraad
2012	898	44	6	5	1	2	46	944
2013	944	11	8	4	6	0	9	952
2014	952	2	34	3	6	0	27	976
2015	976	26	7	1	3	-1	28	1.004
2016	1.004	5	1	0	10	0	-4	995
2017	995	3	7	3	18	0	-11	983
2018	983	2	4	9	11	0	-14	970
2019	970	0	10	7	21	-1	-19	951
2020	951	5	20	2	19	0	4	955
2021	955	21	12	3	69	0	-39	910

²² De Gelderlander (6-2-20), Bijzondere transformatie Estel beloond met Architectuurprijs

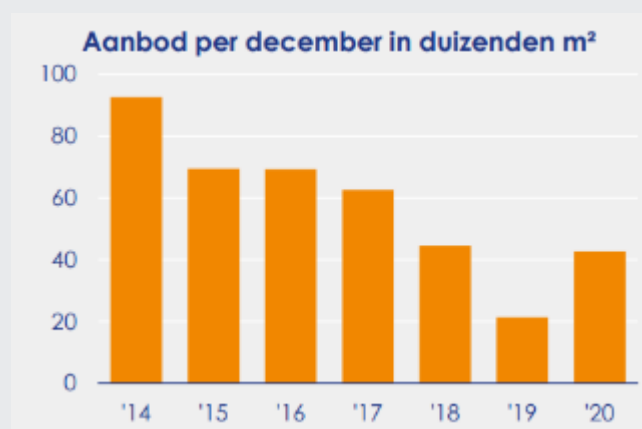
²³ Gemeente Nijmegen Stads- en wijk monitor 2021, Markt voor bedrijfsruimte

²⁴ Kantorenmarkt op centrale stationslocaties in de regio Arnhem-Nijmegen, Regio Arnhem Nijmegen

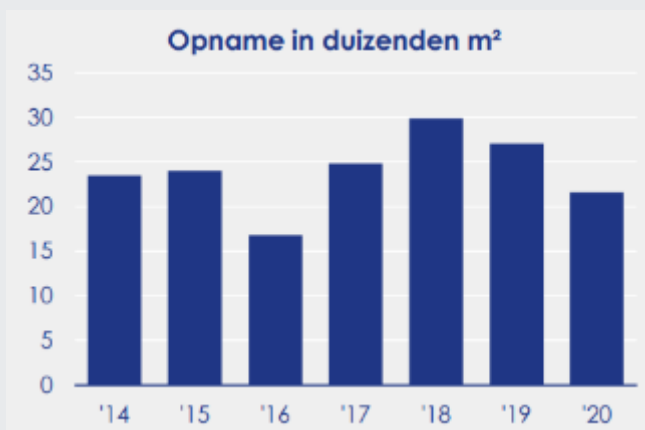
²⁵ Dynamis sprekende cijfers kantoormarkt 2020 & 2021



Figuur 13 Aanbod en opname kantoorruimte naar deelgebied (in m²) in Nijmegen



Figuur 14 Aanbod kantoorruimte in Nijmegen



Figuur 15 Opname van vierkante meters kantoor in Nijmegen

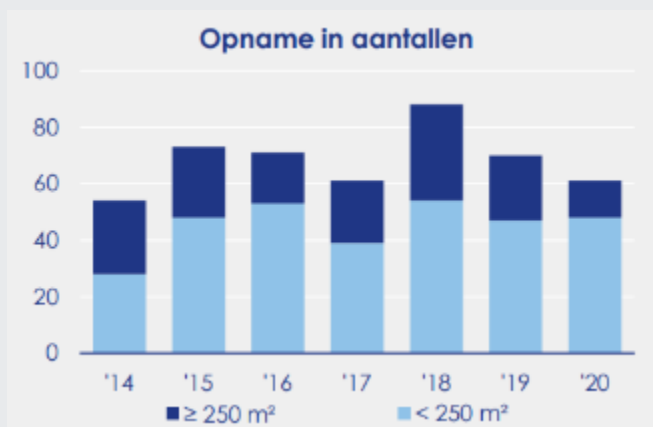
3.4.3 Opname en dynamiek

- Het opnamevolume aan kantoorruimte (in m²) is de afgelopen jaren gedaald in de gemeente Nijmegen. Het hoogtepunt in kantooropname was 2018, toen er ca. 30.000 m² kantoorruimte werd opgenomen. In 2020 is de opname met 21.600 m² weliswaar lager, maar zoals al eerder is vermeld in vergelijkbare steden, zoals Breda en Apeldoorn, eenzelfde dalende trend zien in de opname van kantoorruimte. Een afnemend aanbod lijdt er ook toe dat er minder keuzevrijheid is voor ondernemers met een ruimtevraag. Dit is een mogelijke remmende factor op de opname. Daarnaast heeft de coronacrisis geleid tot voorzichtigheid in het huisvestingsbeleid voor bedrijven met kantoorhoudende activiteiten. Nu er een einde lijkt te komen aan de corona-pandemie zien we ook een verschuiving in het gebruik van het kantoor. De pandemie heeft niet geleid tot minder vraag naar kantoren, maar juist naar meer vraag naar ander gebruik van

kantoren. Nadruk komt te liggen op moderne duurzame gebouwen op toplocaties in binnensteden met een goede bereikbaarheid en hoogwaardige voorzieningen en faciliteiten²⁶.

- Er heeft een daling plaatsgevonden in opname van kantoren groter dan 250 m², mede door het beperkte aanbod. In 2018 hebben er in deze grootteklasse ca. 30 transacties plaatsgevonden. In 2019 is dit afgenomen tot ca. 20 transacties en in 2020 nam dit verder af tot slechts 15 transacties. Mede door het beperkte aanbod is het aantal transacties van grotere metrages gedaald.
- De opname van kantoorpanden in de lagere metrages (< 250 m²) is na een aantal jaar van volatiliteit gestabiliseerd en blijft circa rond de 45 transacties per jaar (zie figuur 16).
- De daling van het opnamevolume in vierkante meters doet zich voor in alle wijken in Nijmegen, behalve in het centrum van de stad. De opname in het centrum van Nijmegen is gestegen, mede door een aantal transacties in de grotere metrages.
- Qua omvang zijn de meeste kantoorruimtes opgenomen in de Brabantse Poort. ca. de helft van de vierkante meters wordt hier opgenomen (Figuur 15). Echter ligt op deze locatie ook het meeste aanbod en worden hier relatief grootschalige kantoorruimtes aangeboden.

²⁶ Cushman & Wakefield (3-1-2022), Grote krapte op kantorenmarkt dreigt



Figuur 16: Opname kantoorruimte in aantallen in de gemeente Nijmegen

Kantoorruimtes op centrale stationslocaties

Het is belangrijk om afspraken te maken over het realiseren van kantoren. Zonder centrale regie bestaat de mogelijkheid dat er kantoren worden gerealiseerd op locaties die niet wenselijk zijn of niet passen binnen de wensen van hedendaagse kantoorgebruikers. De gemeente Nijmegen heeft dit soort afspraken gemaakt in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). In het RPW wordt voor de functie 'kantoren' onderscheid gemaakt tussen drie type locaties:

- Centraal stationslocaties;
- Kantorenparken;
- Bedrijventerreinen.

Voor deze type kantoorlocaties zijn vraag en aanbod geconfronteerd (tabel 5). Hieruit blijkt het volgende:

- De totale ruimtevraag naar kantoorruimte t/m 2030 in de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt 60.800 m² - 95.200 m².

Tabel 5: Ruimtevraag verschillende kantoortypen in de regio Arnhem-Nijmegen

	Centraal stationslocaties	Kantorenparken	Bedrijventerreinen
Ruimtevraag RPW	32.000 – 52.000 m²	24.000 – 36.000 m²	4.800 – 7.200 m²
Courant aanbod	10.235 m²	28.350 m²	20.750 m²
Onbebouwd aanbod	17.000 m²	5.000 m²	14.250 m²
Aanbod	27.235 m²	33.350 m²	35.000 m²
Incourant aanbod	1.700 m²	43.550 m²	3.425 m²
Tekort of overschot	-5.000 - -25.000 m²	Evenwicht	27.800 – 30.200 m²

- Het totale aanbod bedraagt ca. 96.000 m². In kwantitatieve zin is er meer aanbod dan vraag in de regio Arnhem-Nijmegen.
- De meeste vraag concentreert zich op centrale stationslocaties. In de regio Arnhem-Nijmegen zijn dit de stationsomgevingen van Arnhem Centraal en Station Nijmegen. Het beoogde initiatief ligt in de stationsomgeving van Station Nijmegen. De ruimtevraag voor dit soort locaties bedraagt 32.000 m² - 52.000 m² t/m 2030.
- Het aanbod op centrale stationslocaties is onvoldoende om te voorzien in de ruimtevraag. Het aanbod bedraagt 27.235 m², waarvan 17.000 m² onbebouwd aanbod en 10.235 m² courant aanbod.
- Voorbeelden hiervan zijn de Metterswane waar 4.000 m² BVO wordt gerealiseerd. Ook in het oude UWV pand wordt kantoorruimte gerealiseerd. Ondanks de realisatie van deze nieuwe kantoorruimte blijft er een aanzienlijke resterende vraag rondom het stationsgebied van Nijmegen.
- In het kader van voldoende kwalitatief goede ruimte te bieden aan lokale en regionale bedrijvigheid (ter versterking van de regionale economische structuur) is het wenselijk om kantoorontwikkelingen zoveel mogelijk te

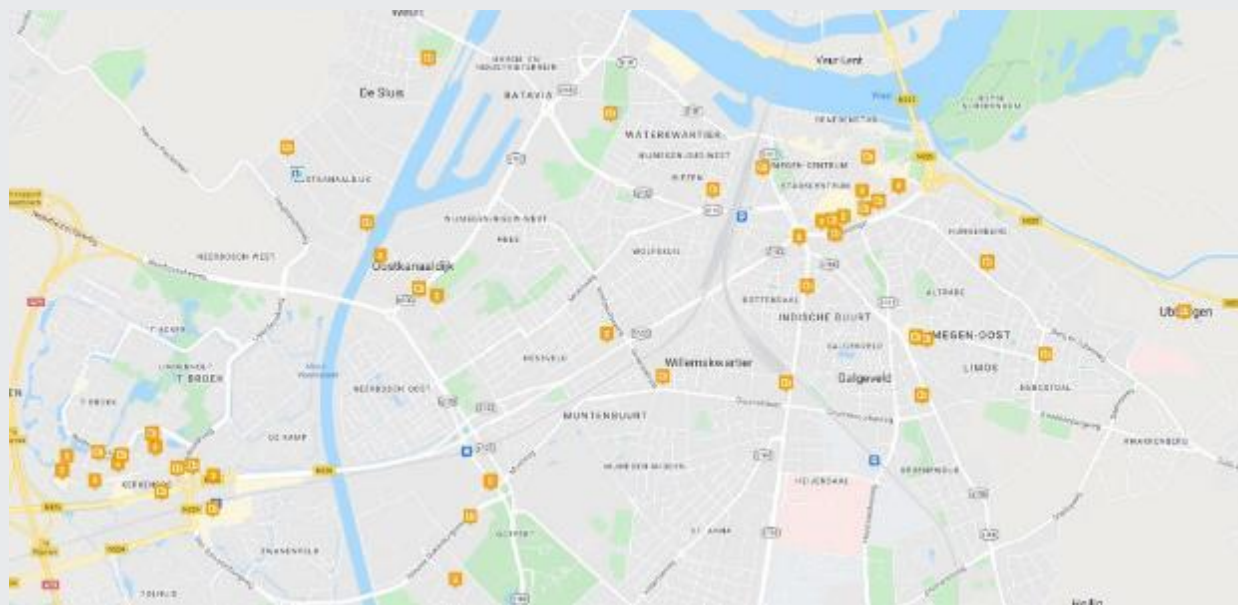
concentreren rondom centrale stationslocaties. Deze locaties zijn het meest toekomstbestendig en gewild, vooral door de veelheid aan voorzieningen in een hoogwaardige stedelijke omgeving met een multimodale ontsluiting²⁷.

- Uit het RPW blijkt dat er voldoende aanbod is op bedrijventerreinen en kantorenparken. Ook is er sprake van een overschot aan de aanbodkant op bedrijventerreinen, op kantorenparken is het aanbod in evenwicht met de vraag. Op centrale stationslocatie is er weinig aanbod en veel vraag. Vanuit de eerdergenoemde punten en de huidige trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt, is het wenselijk om kantoren te realiseren rondom stationsgebied in Nijmegen.

²⁷ Regionaal Programma Werklocaties (RPW) (2020)

3.4.4 Leegstand

Vanuit de Ladder en duurzaam ruimtegebruik moet onderzocht worden of de bestaande leegstand geen optie biedt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet worden gemotiveerd dat de planologische toevoeging niet leidt tot onaanvaardbare leegstand. Er is een Funda-analyse uitgevoerd naar de leegstand van kantoorpanden in het primaire ruimtelijke verzorgingsgebied (peildatum: 3 maart 2022). Daarnaast is er ook gekeken naar de landelijke monitor leegstand. Deze monitor laat het verschil zien tussen de leegstand van kantorenpanen en vierkante meters BVO in Nijmegen met het gemiddelde van Nederland. Er wordt dieper ingegaan wat deze cijfers betekenen en wat dit betekend voor Nijmegen en het initiatief.



Figuur 17 Aanbod kantoren Funda 3 maart 2022

3.4.5 Funda-analyse

Om een actueel beeld te krijgen van het aanbod kantoorruimte in Nijmegen, is er een Funda-analyse uitgevoerd (peildatum: 3 maart 2022). Hierbij zijn alle aangeboden kantoorruimten in Nijmegen geanalyseerd.

In de lage metrages staat relatief veel leeg. Vanaf de metrages van 250 m² tot en met 5.000m² staat er ongeveer evenveel leeg. Ook is er te zien dat de panden in de lagere metrages de afgelopen 6 maanden relatief veel verhuurd worden. Hoe hoger er in de metrages gekeken wordt hoe minder volatiliteit er wordt waargenomen.

Tabel 6: Aanbod en transacties kantoorruimten gemeente Nijmegen (bron: Funda, 3 maart 2022)

Metrage	Aanbod	Verkocht verhuurd
0-100 m ²	19	23
100-250 m ²	19	18
250-500 m ²	7	9
500-1.000 m ²	8	7
1.000-5.000 m ²	9	5
Totaal	62	62

Daarnaast is het noemenswaardig dat een deel van de kantoorpanden met een grote omvang niet volledig leeg staan. Ondernemers kunnen een gedeelte van het pand huren en de faciliteiten delen met de medehuursders. In een aantal gevallen staat een gedeelte van het pand leeg. De daadwerkelijke leegstand in de hogere metrages licht dus in werkelijkheid lager.

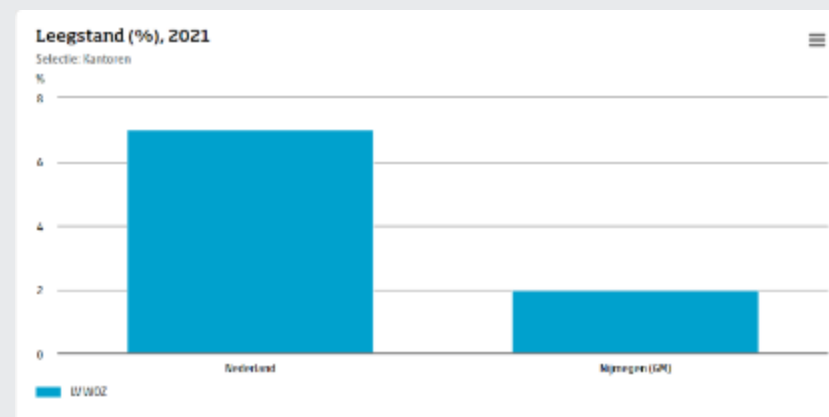
De locaties van de leegstaande panden bevindt zich vooral rondom de bedrijventerreinen Brabantse poort en Westkanaaldijk. Zoals al eerder is aangegeven ligt er een groot overschot aan courant aanbod op de bedrijventerreinen dat is ook goed te zien op de kaart (figuur 17). Daarnaast is er relatief veel leegstand te zien op de Oranjesingel. Deze singel bevat voornamelijk oude herenhuizen met inpandige kantoorruimte. Een deel van deze kantoorruimte zal worden getransformeerd naar appartementen²⁸. Ook het draagvlak is hiervoor groot. Ook zijn deze panden niet flexibel in transformatie, zodat deze ook moeilijk aansluiting vinden bij de hedendaagse kantoorgebruiker. Ook is te zien dat de leegstand rondom het station nauwelijks aanwezig is. Gelet op de ruimtevrage naar kantoorruimten in stationsomge-

²⁸ De Gelderlander (9-9-2019). Kantoorvilla's aan singel worden appartementen.

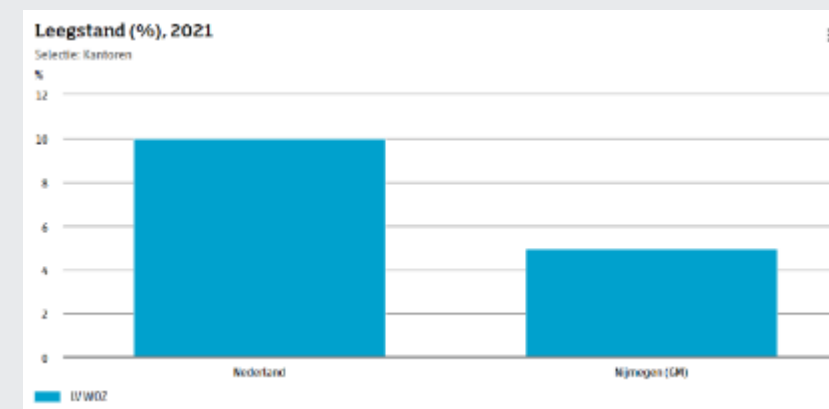
vingen in de regio Arnhem-Nijmegen, is het leegstaande aanbod onvoldoende om te voorzien in voldoende keuzemogelijkheden van kantoorgebruikers die op een stedelijke en centrale locatie een kantoorruimte willen betrekken, getransformeerd naar appartementen²⁹. Ook het draagvlak is hiervoor groot³⁰. Ook zijn deze panden niet flexibel in transformatie, zodat deze ook moeilijk aansluiting vinden bij de hedendaagse kantoorgebruiker. Ook is te zien dat de leegstand rondom het station nauwelijks aanwezig is. Gelet op de ruimtevraag naar kantoorruimten in stationsomgevingen in de regio Arnhem-Nijmegen, is het leegstaande aanbod onvoldoende om te voorzien in voldoende keuzemogelijkheden van kantoorgebruikers die op een stedelijke en centrale locatie een kantoorruimte willen betrekken.

3.4.6 Landelijke monitor leegstand

De landelijke monitor leegstand geeft voor alle gemeenten, wijken en buurten in Nederland overzicht van de leegstand. Als er gekeken wordt naar de gemiddelde leegstand van kantorenpanden in Nederland ligt dat op 10%³¹. In Nijmegen ligt het leegstandspercentage van kantorenpanden op 5%. Als er gekeken wordt naar de leegstand van vierkante meters ligt het landelijk gemiddelde op 7%, in Nijmegen ligt het gemiddelde op 2%. Dit onderschrijft nogmaals de krapte op de kantorenmarkt in Nijmegen. Zeker met het gegeven dat de arbeidsmarkt weer aan het aanzetten is en de vraag naar kantoren toe gaat nemen is de urgentie groot om nieuwe mogelijkheden te realiseren op de kantorenmarkt in Nijmegen.



Figuur 18 Leegstand vierkante meter kantoor



Figuur 19 Leegstand kantorenpanden

²⁹ De Gelderlander (9-9-2019). Kantoorvilla's aan singel worden appartementen.

³⁰ De Gelderlander (1-11-21), Woonprotest verloopt rustig

³¹ CBS (2021), Leegstandsmonitor Nederland

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01